

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

110年度重簡字第24號

原告 日翔租賃興業股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 李佳蕙

傅嘉和

杜欣鴻

林家麒

詹灘軒

被告 謝子齊

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：緣被告於民國108年10月9日向原告承租新北市○○區○○○路○○○號14樓之10之房屋，約定租期2年，即自108年10月16日起至110年10月15日止，每月1日前應給付租金（含管理費）新臺幣12,000元。詎被告於租賃期間，積欠109年7月份及8月份之租金共計2期，經原告於109年8月21日以存證信函催告被告應於同年8月31日前清償積欠之租金，否則將於函達之次月末日終止租約，然被告於8月24日收受後，仍未遵期繳清積欠之租金，系爭租約已於109年9月30日終止，足見兩造間之租賃關係已合法終止而消滅，而被告目前仍占用系爭房屋之行為，妨害原告對於系爭房屋使用收益之權利。為此，爰依系爭租賃契約第12條第1項及民法第455條之規定，提起本件訴訟等語，求為判決：被告應將坐落新北市○○區○○○路○○○號14樓之10之

01 房屋騰空遷讓交付原告。並陳明願以現金或合作金庫銀行營
02 業部無記名可轉讓定存單供擔保後，請准宣告假執行。
03 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述
04 。

05 四、法院之判斷：

06 原告主張之事實，固據提出新北市青年社會住宅房屋租賃契
07 約書、三重正義郵局第1312號存證信函、國內各類掛號郵件
08 執據及郵件收件回執等件資料為證。然查：

09 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
10 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
11 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
12 租額，不得終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並
13 應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第440條第
14 1項、第2項定有明文。次按土地法第100條第3款規定：
15 「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積
16 欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時」。該條款關
17 於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然
18 在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（
19 最高法院44年台上字第516號判例意旨、95年度台上字第
20 206號、91年度台簡上字第16號裁定意旨參照）。是故出租
21 人以承租人欠租經催告仍不履行為由終止租約，應類推適用
22 土地法第100條第3款規定先扣除擔保金（即押租金）後積
23 欠租金逾2個月時，始得行使上開權利。又關於擔保金抵償
24 租金規定之旨趣在保護承租人權益，避免其因一時資力不足
25 即遭出租人終止租約，故不得以特約排除法律所設之限制，
26 應屬民法第71條所稱之強制規定，如有違反，應屬無效。

27 (二)經查，被告雖因未繳納109年7月份、8月份之租金，經原
28 告於109年8月21日寄發存證信函催告被告於同年8月31日
29 前給付上開積欠之租金，否則將自函到之次月末日終止租賃
30 契約，該意思表示已於109年8月24日送達被告，然依原告
31 所提出存證信函所附附表一未繳款明細表之記載，斯時被告

01 積欠109年7月份、8月份2個月之租金合計24,000元及違
02 約金480元，惟被告於簽立系爭租約時有繳付24,000元之房
03 屋押金，此有青年出租住宅押租金收據可按，則類推適用土
04 地法第100條第3款規定，就被告積欠之租金額自應先以其
05 繳付之房屋押金抵償。至兩造間系爭租賃契約第4條第1項
06 末段雖約定承租人於租賃期間，不得主張以擔保金（押金）
07 抵付租金，惟揆諸前開說明，該約定因違反法律強制規定，
08 應屬無效，仍應以被告於簽立系爭租約時所繳付之押金24
09 ,000元依序抵償違約金480元及2個月未支付之租金，是原
10 告於109年8月21日催告被告於限期內給付租金時，被告遲
11 付之租金總額僅為480元，尚未達2個月之租金額，依上揭
12 說明，原告尚不得依民法第440條之規定行使終止租賃契約
13 之權利。從而，原告以上開存證信函催告被告於109年8月
14 31日前給付積欠租金，逾期即於109年9月30日終止租賃契
15 約，自不生合法終止租賃契約之效力，故原告主張系爭租賃
16 契約於109年9月30日即已終止乙節，應無足採。

17 五、綜上所述，原告於109年9月30日對於被告終止兩造間租賃
18 契約，並不合法，已如上述，則原告依據系爭租賃契約第12
19 條第1項及民法第455條之規定，請求被告應將坐落新北市
20 ○○區○○○路○○○號14樓之10之房屋騰空遷讓交付原告，
21 為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
22 請，亦失其依據，應併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
24 證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加
25 論述，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
28 三 重 簡 易 庭 法 官 王 士 珮

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
31 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

01 後 20 日 內 補 提 上 訴 理 由 書 (須 附 繕 本) 。
02 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
03 書 記 官 楊 家 蓉